

Gemeinde Münster, Ortsteil Münster Bebauungsplan M 30 "Südlich der Heinrich-Heine-Straße"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohngebäude dürfen nicht mehr als eine Wohnung haben; ausnahmsweise können bei Einzelhäusern zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden.

Bauweise: offen; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 0,6
Höhe baulicher Anlagen: maximal 9,5 m über der Geländeoberfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden, wenn diese Grundflächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außer in Vollgeschossen auch in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen

Die zeichnerisch festgesetzten Laubgehölze sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume insbesondere der in den Empfehlungen aufgeführten Arten als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu verwenden. Beeinträchtigungen der Gehölzbestände durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der speziell für sie ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von den außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches angrenzenden Verkehrsflächen sind Grundstückszufahrten nur über die ausgewiesenen Einfahrtbereiche zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Dachgestaltung und -entwässerung

Mit Ausnahme von extensiv begrünten Flachdächern bei Garagen und Carports sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestneigung von 30° zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist mit der Giebelwand an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen; Doppelhaushälften mit Pultdächern sind so zu errichten, dass sie zusammen ein Satteldach mit gemeinsamer Firstlinie bilden.

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung und der Gartenbewässerung zu verwenden.

Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Stellplätzen sowie der Vorflächen bzw. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Baugrundstücksfreiflächen / Verwendung von Bodenaushub

Die nach Abzug der bebauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Soweit nicht bereits vorhanden, sind pro Baugrundstück mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu verwenden, soweit Gründe nach § 3 Abs. 1 HBO nicht entgegenstehen und soweit durch den Bodenauftrag eine Niveaugleichung an die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 4 HBO erzielt wird.

Höhenunterschiede zu angrenzenden Wegeflächen sind durch Abbäuschungen mit einem maximalen Verhältnis von 1 : 5 auszugleichen. Gegenüber noch nicht bebauten bzw. noch nicht ans Straßenniveau angelegten Nachbargrundstücken sind Bodenaufträge durch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 0,2 m über der festgesetzten Geländeoberfläche oder durch den Bau einer Garage auf der Grundstücksgrenze abzufangen.

Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone III B des in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hergershausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Der Entwurf der künftigen Schutzgebietsverordnung orientiert sich an der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Hessen.

Ausweislich der beim Staatlichen Umweltamt Darmstadt vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Wenn Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist vorher die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen, sofern mehr als 1.000 cbm gefördert werden sollen.

Gemäß § 6 Abs. 2a der Abwässersatzung der Gemeinde Münster bedarf es einer besonderen, nur widerruflich oder befristet auszusprechenden Genehmigung, wenn Grundwasser oder sonstiges Wasser, das kein Abwasser ist, oder Abwasser, das der Beseitigungspflicht nicht unterliegt, in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet werden soll. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Drainageanschlüsse an die öffentliche Kanalisation nicht genehmigungsfähig sind.

Laut der Altflächendaten ALTIS des Staatlichen Umweltamtes Darmstadt wird das Plangebiet von folgenden Altstandorten (Schlüssel-Nummern) tangiert:

- A1: Frankfurter Straße 41 (432.015.020.001.038) Schlosserei, Automaten-dreherei
- A2: Frankfurter Straße 43 (432.015.020.001.031) Zimmerei
- A3: Frankfurter Straße 45 (432.015.020.001.067) Chemische Reinigung, Färberei

Bei Bauverfahren, die die Altflächen betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt, zu beteiligen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz bei der Entdeckung oder dem Fund von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.11.01 bis 07.12.01

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 23.09.02

25. Sep. 2002

Datum



Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 26. Sep. 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

27. Sep. 2002

Datum



Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Rad-/Fußweg
- Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Wohngebiet gemäß textlicher Festsetzung
- Mischgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

Festsetzungen

- Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports
- Einfahrtbereich
- Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise
- Vorgesehene Grundstücksgrenze
- Baumbestand außerhalb des Plangebietes
- Gebäudebestand
- Altstandort außerhalb des Plangebietes

Empfehlungen

Im Hinblick auf die Vernässungsgefahr in Nassperioden bzw. hinsichtlich der Gefahr von Setzrisschäden in Trockenperioden wird eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für das jeweilige Baugrundstück empfohlen.

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen:

- | | | |
|------------------------|---|-------------------------|
| (B/S) Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| (B) Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| (B/S) Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| (S) Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| (S) Corylus avellana | - | Waldhasel |
| (S) Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| (S) Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| (B) Fagus sylvatica | - | Rot-Buche |
| (B) Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| (S) Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |
| (S) Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Quercus petraeae | - | Trauben-Eiche |
| (B) Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| (S) Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| (S) Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| (B/S) Salix caprea | - | Sal-Weide |
| (S) Salix cinerea | - | Asch-Weide |
| (S) Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| (B) Tilia cordata | - | Winter-Linde |
| (S) Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

B = Baum
S = Strauch

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Geländeoberfläche

Als Höhenlage der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, aus der sich die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 4 HBO ergibt, wird die maximale Höhe der Fahrbahnachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

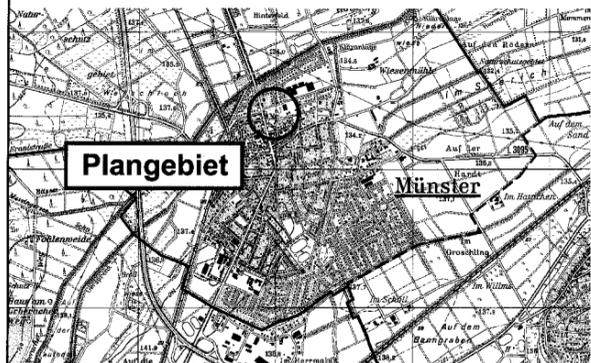
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

Übersichtsplan M. 1:25.000



planungsbüro
für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49359

Gemeinde Münster
Ortsteil Münster

Bebauungsplan M 30
"Südlich der Heinrich-Heine-Straße"

Maßstab: 1:500 Entwurf: August 2001
Auftrags-Nr.: P980044-P Ergänzt: Sept. 2002

354
B L